

PLU PLAN LOCAL D'URBANISME



PLAN LOCAL D'URBANISME DE MERFY

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

(PADD)

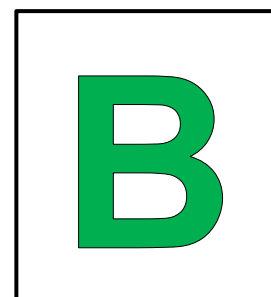
Transmission en Sous-Préfecture en annexe de la
délibération du 13 février 2020 approuvant l'élaboration
du PLU de MERFY.

Vu pour être annexé à la délibération
du

Approuvant l'élaboration
du Plan Local d'Urbanisme

Pour la Présidente,
Pierre GEORGIN

Vice-Président



GRAND
REIMS
COMMUNAUTÉ URBAINE



AGENCE
D'URBANISME
DÉVELOPPEMENT & PROSPECTIVE

Région
de Reims

PRÉAMBULE.....	2
LA PORTÉE DU PADD///.....	2
RAPPEL DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME RELATIFS AU P.A.D.D. ///.....	3
L'INTERET GENERAL DU PLU ///.....	4
L'EXPRESSION COMMUNALE DU PROJET ///.....	5
LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN ///.....	7
LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME ///.....	10
1. Recherche d'une dynamique de développement urbain maîtrisé et équilibré.....	10
➤ Poursuivre un développement urbain mesuré préservant l'identité villageoise.....	10
➤ Soutenir les activités existantes et prévoir des capacités d'accueil raisonnables.....	10
➤ Rechercher l'équilibre entre développement urbain et préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.....	11
2. Préserver la richesse du patrimoine urbain, paysager et la qualité du cadre de vie.....	11
➤ Protéger l'environnement naturel.....	11
➤ Préserver l'identité du bâti de notre terroir : le patrimoine bâti et naturel.....	12
➤ Protéger la qualité paysagère et accompagner sa sensibilité.....	12
➤ Préserver le cadre de vie.....	13
3. Affirmer le caractère attractif de notre village et de sa ruralité.....	13
➤ Par le développement d'une diversité de l'habitat en adéquation avec les besoins actuels et futurs.....	13
➤ Par la création de lieux de vie permettant le renforcement du lien social, la vie du village et le bien-être des habitants.....	13
➤ Améliorer la mobilité.....	14
➤ Par une offre de commerces et de services adaptés.....	14

LA PORTÉE DU PADD ///

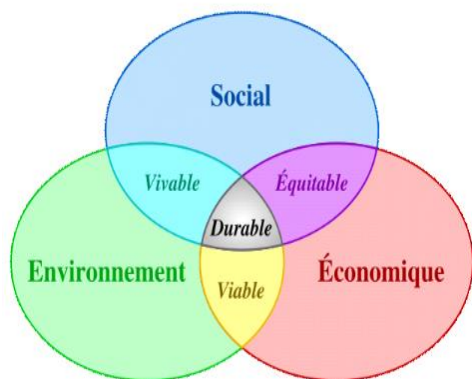
Le Projet d'aménagement et de Développement Durables (PADD) fixe les orientations du projet de développement pour les années à venir à moyen terme, tout en traçant les perspectives pour le long terme.

Il s'agit pour la collectivité de repenser, à travers la définition du PADD, l'évolution de son territoire ainsi que celle des paysages bâtis et naturels qui le constituent mais également de porter une réflexion sur le positionnement de la commune au sein de l'agglomération rémoise, à l'horizon 2030.

La portée fondatrice du PADD est indéniable. Ce document s'appuie sur les éléments fondamentaux du diagnostic. Il répond ainsi à l'ensemble des enjeux et besoins identifiés et rassemble les grandes orientations d'organisation et d'aménagement, constituant ainsi un véritable « **PROJET DE VIE, PROJET DE VILLE DURABLE** » pour l'avenir communal.

Comme l'ensemble du PLU, le PADD s'inscrit dans une perspective de développement durable et répond notamment aux principes suivants :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres ruraux notamment, et utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ainsi que la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général, d'équipements publics, d'équipement commercial...
- La préservation de l'environnement à travers la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la limitation des émissions de polluants, la conservation du patrimoine naturel et la prévention des risques.



C'est une **VISION GLOBALE** du développement, pour un bien être de l'homme, dans le respect des générations présentes et futures ...

... Et un **IMPERATIF**, pour que les orientations choisies n'aboutissent pas à des impasses sociales, économiques, biologiques et/ou environnementales.

**RAPPEL DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME RELATIFS AU
P.A.D.D. ///**

Article L151-5

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Article L153-12

*« Un débat a lieu [...] du conseil municipal **sur les orientations générales** du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. »*

Article L151-8

*« Le **règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables**, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3. »*

L'INTERET GENERAL DU PLU ///

En tant que document d'urbanisme, le PLU est la rencontre d'un territoire et d'un projet. L'élaboration du PLU doit être l'expression d'un projet urbain et permettre à la commune de définir son urbanisation.

Le PLU est établi dans un but d'intérêt général et ne peut répondre à la somme des intérêts particuliers. Il est établi et élaboré dans le respect des principes fondamentaux du droit de l'urbanisme, visant à atteindre les objectifs précisés à l'article L101-2 du Code de l'urbanisme :

« 1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

L'EXPRESSION COMMUNALE DU PROJET



Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques retenues dans la définition du PADD par la commune se déclinent **en 3 AXES que sont :**

1. *Recherche d'une dynamique de développement urbain maîtrisé et équilibré*
2. *Préservation de la richesse du patrimoine urbain, paysager et la qualité du cadre de vie*
3. *Affirmation du caractère convivial du village et sa ruralité*

Des orientations générales aux objectifs induits...

Projet	Développons notre village du Massif dans le respect de son environnement rural aux portes de l'agglomération rémoise		
Orientations	Recherche d'une dynamique de développement maîtrisé et équilibré	Préservation de la richesse du patrimoine urbain, paysager et la qualité du cadre de vie	Affirmation du caractère convivial du village et sa ruralité
Objectifs induits	<p>Poursuivre un développement urbain raisonné (village, hameau et écarts...)</p> <p>Soutenir les activités existantes et prévoir des capacités d'accueil : activités existantes (commerce, artisanat, agricole...) ; stratégie touristique (UNESCO)</p> <p>Rechercher l'équilibre entre développement urbain et préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers : extensions urbaines maîtrisées ; protection de l'aire AOC et de l'activité agricole ; favoriser le renouvellement urbain (logts vacants, restauration du bâti ancien...)</p>	<p>Protéger l'environnement naturel : ZNIEFF et N2000 ; biodiversité ordinaire ; Trame Verte et Bleue</p> <p>Préserver l'identité du bâti de notre terroir : typologie urbaine locale (dont parcs urbains privés) ; forme urbaine et « silhouette » du village ; majorité de l'aire AOC inconstructible...</p> <p>Protéger la qualité paysagère et accompagner sa sensibilité : cônes de vue remarquables ; entrées de village sensibles ; Grand Paysage ; intégration paysagère des constructions...</p> <p>Préserver le cadre de vie : communications numériques et réseaux d'énergie (renouvelables)</p>	<p>Par le développement d'une diversité de l'habitat en adéquation avec les besoins actuels et futurs : diversification du parc de logts ; répondre au parcours résidentiel ; une production de logements aidés</p> <p>Par la création de lieux de vie permettant le renforcement du lien social, la vie du village et le bien-être des habitants : qualité des aménagements, attractivité touristique</p> <p>Par une offre de commerces et de services adaptés : offre locale (commerces, services scolaires, sportive, ...) ; mixité fonctionnelle compatible avec le caractère résidentiel du village</p> <p>Améliorer la mobilité : mobilité douce (sentiers) ; gestion du stationnement et des infrastructures de déplacement ; accès aux terres agricoles...</p>

LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN ///

Au regard de l'évolution des décennies précédentes, Merfy, en qualité de commune rurale au sein du pays rémois, la collectivité a défini les surfaces vouées à l'urbanisation future, en poursuivant l'objectif de réduire de près de moitié le rythme de consommation des espaces agricoles et naturels par rapport à la période 2007-2016 (source Vigifoncier).

Il s'agit de poursuivre le développement démographique et économique tout en répondant aux objectifs de modération de consommation des terres agricoles, naturelles et forestières et à la préservation des ressources naturelles, et de lutte contre l'étalement urbain.

Ainsi, la zone d'extension de l'urbanisation a été définie en y privilégiant le développement raisonnable et maîtrisé de l'habitat, correspondant aux besoins pressentis d'accueil de populations et d'entreprises nouvelles, et ce en portant une attention toute particulière au respect des conditions de l'activité agricole, de la préservation du paysage naturel, de l'ordonnancement du paysage urbain et de la sensibilité des espaces naturels (cônes de vue lointaine, franges urbaines végétalisées, zone tampon paysagère, etc...).

C'est pourquoi la collectivité se fixe les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ci-après.

- Afin de lutter contre le phénomène d'étalement urbain, la croissance démographique du village repose sur la construction neuve en cœur de village en remplissant les espaces vides urbains, par une mobilisation potentielle d'une partie du parc de logements vacants et par un développement résidentiel complémentaire reposant sur l'extension en continuité de l'enveloppe urbaine existante, par phasage de son ouverture à l'urbanisation et le respect d'une densité résidentielle moyenne minimum.
 - La collectivité souhaite disposer d'une capacité d'accueil en termes d'habitat suffisante pour les 10 prochaines années afin de **lutter contre l'érosion démographique subie ces dernières années.**

La production de logements projetée répond ainsi à la volonté d'assurer un développement démographique cohérent et d'accompagner le desserrement des ménages (vieillesse, à l'évolution de la structure familiale...) constaté depuis ces dernières années (**2015 : 2,5 personnes par logement contre 2,7 en 2010 et 3,0 en 1999**).

Ainsi, la collectivité projette dans les 10 prochaines années une capacité de production de **4 logements par an en moyenne dont une partie permettra de répondre aux enjeux liés au desserrement des ménages**, l'autre part assurant l'augmentation démographique souhaitée par la collectivité.

La capacité d'accueil de nouveaux logements repose sur l'utilisation des **dents creuses et des espaces disponibles en milieu urbain**, représentant près de **2 ha de surfaces disponibles (hors secteurs liés à une protection patrimoniale par le PLU)**. Toutefois, l'évolution de ces terrains en cœur de village et leur mutabilité est incertaine car ils font l'objet d'une **rétenion foncière significative, dépendant du marché du foncier.**

En complément, un **peu plus d'un hectare et demi sont inscrits en extension** de l'urbanisation à vocation d'habitat. L'optimisation du foncier rendu disponible permettra d'assurer un développement avec **une densité résidentielle moyenne minimale pouvant être au moins de l'ordre de 16 logements par hectare en moyenne en extension de l'urbanisation**, mais à la condition de **respecter d'une part, l'environnement** par une attention particulière à la qualité des aménagements paysagers, et **d'autre part de tenir compte du besoin de création d'aménagements de voiries garantissant la sécurité** des débouchés et la sécurisation des déplacements sur la commune.

- Le développement économique repose :
 - . D'une part sur la **mixité fonctionnelle au sein du village** qui permettra l'implantation ponctuelle d'activités économiques compatibles avec le caractère résidentiel des zones concernées ;
 - . Par un **maintien de zones agricoles constructibles afin de créer des conditions favorables au maintien voire à un développement des activités agricoles** (cultures céréalières, viti-viniculture, maraichage...) et des activités qui lui sont liées (tourisme...).

LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

. Ainsi que par la **protection des terres agricoles de l'aire de production AOC Champagne** comme « Bien Commun », en tant qu'outil économique à haute valeur ajoutée non délocalisable, **conduisant l'inscription de l'ensemble des terres agricoles cultivées de l'aire de production en espaces agricoles protégés.**

LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME ///

DEVELOPPEMENT DE NOTRE VILLAGE DU MASSIF DANS LE RESPECT DE SON ENVIRONNEMENT RURAL AUX PORTES DE L'AGGLOMERATION REMOISE

1. Recherche d'une dynamique de développement urbain maîtrisé et équilibré

↳ Poursuivre un développement urbain mesuré préservant l'identité villageoise

- En prévoyant un **développement urbain raisonné** privilégiant l'extension cohérente des zones urbaines du village et prenant en compte les constructions situées à l'écart : hameau de Macô, Ferme des Maretz, les pavillons de garde de l'ancien Château des Maretz et exploitation maraîchère du chemin des Maretz ;
- En **développant des potentialités d'accueil dimensionnées** :
 - Pour répondre à la demande endogène et exogène de logements, afin de répondre à un rythme de construction d'environ 40 logements dans les 10 prochaines années, suivant une densité résidentielle moyenne de 16 logts/ha,
 - De manière à soutenir la dynamique démographique et les potentialités d'accueil de familles.
- En **programmant la création des équipements** nécessaires accompagnant ce **développement** à l'échelle communale (réseaux d'énergie notamment électrique, voirie, stationnement, gestion des eaux pluviales et du ruissellement...)
- En **planifiant un développement urbain**, respectant et affirmant les entrées de village actuelles (notamment vers Chenay, Pouillon et Saint-Thierry).

↳ Soutenir les activités existantes et prévoir des capacités d'accueil raisonnables

- Accompagner les **besoins des activités économiques existantes** (artisanales, commerciales, agricoles et viticoles) et assurer l'accueil d'activités non nuisantes au sein des espaces urbanisés ;
- Encourager une **stratégie touristique** qui concilie développement économique, préservation de l'environnement et mise en valeur du patrimoine (bâti et paysager) : route touristique du Champagne, maisons de vigneron, classement des paysages au Patrimoine Mondial de l'UNESCO, itinéraires de randonnées...

↳ Rechercher l'équilibre entre développement urbain et préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers

- En prévoyant des extensions maîtrisées à proximité immédiate du bâti existant ;
- En accompagnant le renouvellement urbain :
 - En accompagnant une densification des zones urbaines existantes, dans le cadre d'opérations de constructions, d'extension du bâti existant ;
 - En favorisant la mobilisation des nombreux logements vacants ;
 - En favorisant la reconquête des vides ou « dents creuses » (friches, délaissés...).
- En conciliant le développement urbain et la préservation de l'activité agricole :
 - En accompagnant une densification maîtrisée des zones urbaines existantes, dans le cadre d'opérations de constructions, d'extension du bâti existant (bâti ancien, ...) tout en préservant les grands ensembles de parcs et jardins ;
 - Par le maintien des espaces agricoles en frange des territoires urbanisés (créer des lisières urbaines...) et favoriser les coupures franches entre espaces urbain et agricole ;
 - Par la préservation des espaces à dominante agricole structurants et de l'aire de production AOC Champagne hors des parties urbanisées de la commune.

2. Préserver la richesse du patrimoine urbain, paysager et la qualité du cadre de vie

↳ Protéger l'environnement naturel

- En prenant en compte la trame verte et bleue qui participent à la qualité du cadre de vie, constituant les milieux remarquables (réservoir de biodiversité) du territoire et les grandes continuités écologiques garantes du maintien de la biodiversité :
 - La **trame bleue**, à l'écart du village de Merfy, est néanmoins à prendre en compte dans le secteur de la **vallée de la Vesle**. Ce corridor écologique de milieux humides est à préserver et à restaurer. Ce réservoir de biodiversité est au cœur de la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique de type 2 de la Vallée de la Vesle allant de Livry-Louvercy à Courlandon ;
 - La **trame verte** : le **massif forestier entre le village et le hameau de Macô** est une continuité majeure : réservoir de biodiversité à préserver, permettant aux espèces forestières de relier les **massifs forestiers du sud du Massif de Saint-Thierry** (également à préserver) à la **vallée de la Vesle** située au sud du territoire communal ;

- Les **milieux ouverts à protéger** (pelouses, les espaces de clairière, zones de cultures) présentent également un intérêt biologique majeur, notamment au sein des sites NATURA 2000 (présence de faune et de flore caractéristiques de milieux secs où certaines espèces présentes sont menacées) ;
- La **trame verte en agglomération** à préserver, est constituée par la biodiversité ordinaire (jardins, espaces verts publics et privés) mais aussi par de grands ensembles urbains paysagers concourant à la qualité de vie des habitants ;
- En assurant le traitement des eaux usées et la **gestion adaptée des eaux pluviales afin de préserver la ressource en eau et de limiter les risques de ruissellement**.

➤ Préserver l'identité du bâti de notre terroir : le patrimoine bâti et naturel

- Favoriser la **conservation d'éléments caractéristiques** concourant à l'identité locale ;
- Promouvoir une **architecture de qualité** respectueuse des paysages et de l'identité locale ;
- Veiller à une **bonne intégration paysagère du bâti en adéquation avec la silhouette actuelle du village** (volumétrie, couleur des façades et des toitures...) ;
- Préserver la **forme du village** et maintenir sa cohérence actuelle autour de son épine dorsale, la Grande Rue, et des voies secondaires parallèles ;
- Organiser l'**aménagement urbain en fonction des autres pôles d'attractivité du village**.

➤ Protéger la qualité paysagère et accompagner sa sensibilité

- Le **paysage de cultures ouvertes de la vallée de la Vesle au pied du Massif de Saint-Thierry** dispose d'une qualité paysagère limitée mais d'une sensibilité élevée (vues lointaines). Ces secteurs non bâtis contribuent à la qualité paysagère du village et de ses abords. Cet ensemble est à **préserver** ;
- Veiller à **préserver la composition du Grand Paysage**, les percées visuelles sur les éléments caractéristiques (les cônes de vue sur l'église en entrée de village) ;
- Prendre en compte la **sensibilité paysagère élevée vers le village depuis la route de Pouillon** et apporter un soin particulier à l'**intégration urbaine et paysagère de l'entrée de village en venant de Chenay** ;
- Prévoir un **accompagnement paysager des futures constructions dans les franges urbaines**, que ce soit dans les zones urbaines existantes et d'urbanisation future afin de maintenir le village au sein d'un **écran vert** ;
- Favoriser la **préservation du vignoble de Merfy** porteur de l'identité du territoire.

↳ Préserver le cadre de vie

- Par la **protection des habitants des risques et des nuisances** en prenant en compte la présence d'activités artisanales, agricoles et viticoles et notamment les risques de ruissellement ;
- En **permettant le développement des infrastructures de communications numériques** notamment dans le cadre des opérations d'aménagements ou à l'occasion de travaux de réfection des infrastructures de voirie ;
- Prendre en compte **les espaces bâtis en dehors du village** et leur assurer une évolution adaptée ;
- Favoriser le recours aux **énergies renouvelables** : panneaux solaires, ...

3. Affirmer le caractère attractif de notre village et de sa ruralité

↳ Par le développement d'une diversité de l'habitat en adéquation avec les besoins actuels et futurs

- En **développant une offre diversifiée de logements (locatif/accession)**, par la construction neuve mais aussi par la **réhabilitation du bâti ancien** : une offre adaptée aux jeunes ménages, aux familles et aux besoins d'une population vieillissante ;
- Dans le contexte du SCoT de la Région Rémoise et du positionnement de Merfy en tant que commune rurale, la **production de logements « aidés »** dans la production neuve devrait représenter au moins 5%. Afin d'assurer une production de logements adaptés aux besoins locaux, la collectivité souhaite favoriser les logements locatifs intermédiaires et en accession sociale à la propriété ;
- En produisant un **habitat répondant aux parcours résidentiels** ;
- En assurant une évolution démographique favorable de Merfy, tout en conservant son caractère de **village rural**.

↳ Par la création de lieux de vie permettant le renforcement du lien social, la vie du village et le bien-être des habitants

- En valorisant les points de **centralité du village**, en cohérence avec les espaces publics existants ;
- En développant **l'attractivité touristique** : route du Champagne... ;
- En poursuivant l'aménagement de lieux de rencontre et de convivialité : **d'aires de loisirs et de sports** ;
- En prévoyant des **espaces de qualité urbaine et paysagère** dans les projets de développement de l'habitat ;

- En valorisant le **traitement qualitatif de l'espace vécu du village** par l'aménagement des espaces publics, des **entrées de village** permettant de renforcer l'image et sa ruralité.

↳ Améliorer la mobilité

- En **aménageant l'espace public ou commun de dessertes** pour développer, mettre en valeur les différents lieux de vie et **réduire les nuisances liées à la circulation automobile** ;
- En **recherchant dans le développement du réseau des infrastructures** une logique de « maillage » pour une optimisation des voiries existantes et un déplacement à l'échelle humaine au sein du village ;
- En **créant des infrastructures adaptées aux besoins de circulation** (gabarit des voies à créer) et une organisation du stationnement pour ne pas générer de conflits d'usage ;
- En améliorant la circulation **des piétons et des cyclistes** ainsi que les zones de détente et de convivialité ;
- En prenant en compte la **circulation du matériel agricole** afin de préserver l'accès aux terres cultivées environnantes (vignes...) et ainsi faciliter de bonnes conditions d'exploitation.

↳ Par une offre de commerces et de services adaptés

- En bénéficiant de **l'offre de commerces et services de proximité et de quotidienneté** présentes à Merfy et l'offre proposée par les communes voisines mais aussi par le pôle urbain rémois, adaptée aux besoins existants et futurs du village.
- En permettant l'installation de commerces et de services au sein du village, compatibles avec son caractère résidentiel dominant et son statut commune rurale au sein de la région rémoise.

AGENCE
D'URBANISME
DÉVELOPPEMENT & PROSPECTIVE

